

Bauen und Sanieren

Bauinformationsbroschüre

STADT HECHINGEN

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

über **20x**
in Baden-Württemberg
und Bayern

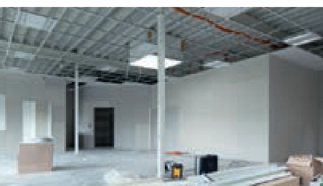


Kemmler
Baustoffe & Fliesen

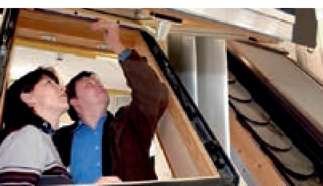
Beton Kemmler | Kemmler Industriebau | Kemmlit



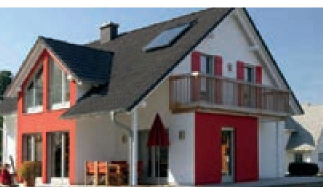
Fliesen
In Sachen Fliesen ist Kemmler die Nr.1 in Baden-Württemberg. Besuchen Sie die riesige Fliesenausstellung und informieren Sie sich über die Vielfalt der Möglichkeiten.



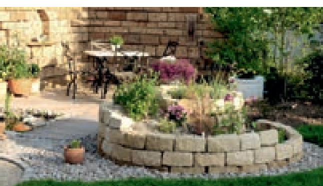
Ausbau
Sie benötigen Baustoffe für den Trockenbau, Dämmputze, Putze, Fassadenfarben und das nötige Werkzeug?
Das alles finden Sie bei Kemmler.



Dachausbau
Neben allen Produkten, die Profis zum Dachausbau benötigen (vom Holz bis zu Dämmmaterialien) bietet Kemmler eine Ausstellung mit Musterbeispielen zu Dachziegeln und Beton-Dachsteinen.



Hochbau
Sie bauen, modernisieren oder renovieren? Egal, ob Sie nur einen Sack Zement oder eine ganze LKW-Ladung benötigen.
Die Kemmler-Profis beraten Sie gerne.

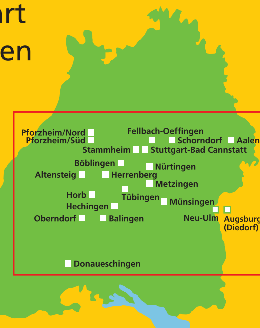


Gartenbau
100 verschiedene Gartenbeläge, Teichfolien, Wasserlichtspiele - Profi-Baustoffe.
Im Steingartenmarkt finden Sie alles für das schnelle Gartenprojekt am Wochenende.

Niederlassungen



Aalen
Altensteig
Balingen
Böblingen
Diedorf
Donaueschingen
Fellbach
Hechingen
Herrenberg
Horb
Metzingen
Münsingen
Neu-Ulm
Nürtingen-Zizishausen
Oberndorf
Pforzheim Nord
Pforzheim Süd
Schorndorf
Stammheim
Stuttgart
Tübingen



Kemmler Baustoffe GmbH
Brunnenstraße 17-19
72379 Hechingen

Telefon 0 74 71 / 98 61-0
www.kemmler.de
www.fliesen-kemmler.de

GRUSSWORT DER BÜRGERMEISTERIN





Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten eine Broschüre in Ihren Händen, die Ihnen als Leitfaden durch den „Dschungel“ an rechtlichen Vorgaben rund um das Bauen dienen soll. Es handelt sich zweifellos um eine recht komplizierte Materie. Wir wollen Ihnen deshalb frühzeitig Hilfestellung geben und Sie dadurch vor unliebsamen Überraschungen bewahren.

Die nachfolgenden Hinweise können jedoch nicht alle Besonderheiten erfassen. Spezielle Fragen im Einzelfall werden Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne unmittelbar beantworten. Wer jeweils zuständig, wo und wann erreichbar ist, das alles sagt Ihnen diese Broschüre. Wir möchten Sie im Rahmen unserer Möglichkeiten tatkräftig bei der Verwirklichung Ihres Vorhabens unterstützen.

Eine abschließende Bitte: Wenden Sie sich rechtzeitig an uns. Damit erleichtern Sie es sich und uns, möglichst ohne Zeitverlust das jeweilige Projekt vorzubereiten.

Hechingen, im März 2013

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin



INHALTSVERZEICHNIS

BRANCHENVERZEICHNIS



Liebe Leserinnen, liebe Leser!
Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.alles-deutschland.de.**

U = Umschlagseite



BAUEN IN DER STADT HECHINGEN

Bezeichnung			Telefon
Wer macht was?			
Auskunftsstellen in Baufragen			
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Bauordnung:			
Dienstgebäude Neustraße 4			940-162
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.30 bis 12.30 Uhr	
	und Donnerstag	14.00 bis 18.00 Uhr	
Bodenverkehr			940-162
Baulasten			940-162
Bauvoranfragen, Anträge, Genehmigung			940-162
Bauverständige			940-147
Bauleitplanung, Denkmalschutz, Altstadtsanierung, Dorfentwicklung, Flächennutzungs- und Bauleitpläne			
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Umwelt			
Dienstgebäude Neustraße 4			940-141
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.30 bis 12.30 Uhr	
	und Donnerstag	14.00 bis 18.00 Uhr	
Kanal- und Straßenbau/Grundstücksanschlüsse			
Städtische Werke Hechingen, Eigenbetrieb Entsorgung			
Alte Rottenburger Straße 5			9365-40
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.30 bis 12.30 Uhr	
	und Donnerstag	14.00 bis 18.00 Uhr	
Umlegungsverfahren/Grundstücksmarkt			
Fachbereich 1, SG Liegenschaften, Rathaus, Marktplatz 1			940-127
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.30 bis 12.30 Uhr	
	und Donnerstag	14.00 bis 18.00 Uhr	
Katasterauskünfte, Vermessungsaufträge			
Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung			
Weilheimer Straße 31, 72379 Hechingen			9309-1801
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.00 bis 11.30 Uhr	9309-1871
	und	14.00 bis 15.30 Uhr	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Vorkaufsrecht, Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge			
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, Dienstgebäude Neustraße 4			940-141
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.00 bis 12.30 Uhr	
	und Donnerstag	14.00 bis 18.00 Uhr	

BAUEN IN DER STADT HECHINGEN



Bezeichnung	Telefon
Wohnbauförderung	
Landratsamt Zollernalbkreis in Balingen	07433 921317
Sprechzeiten: Nach telefonischer Vereinbarung	
Gas- und Wasserversorgung	
Städtische Werke Hechingen, Alte Rottenburger Straße 1	
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr	9365-20
Störannahme nach Dienstschluss	9365-0
Strom-,Telefonanschluss	6 11-0
EnBW Regional AG, Regionalzentrum Heuberg-Bodensee, Eltastraße 1-5, 78532 Tuttlingen	
Michael Spiertz (E-Mail: m.spiertz@enbw.com)	07461 709-406
Manfred Kißling (E-Mail: m.kissling@enbw.com)	07461 709-486
gemeinsames Fax:	07461 709-488
EnBW-Störungsdienst	0800 3629477
Telefon-, Internet- und Kabelanschluss Kabel-BW	
Kabel-Welt Hechingen, Hofgartenstraße 1, 72379 Hechingen	07471 8888234
E-Mail: info@kabelwelt.com	
Fax:	07471 98490-30
Kundenservice	01805 888150
Telefon-, Kabelanschluss Telekom	
Deutsche Telekom AG	
Aufträge, Beratung und Verkauf „rund um die Uhr“	0800 3301000
T-Service: Montage, Instandsetzung, Wartung	
– mit überwiegend privater Nutzung	0800 3302000
– mit überwiegend geschäftlicher Nutzung	0800 3301172
Kabelanschluss	0800 3301174
T-Online	0800 3305500
Grunderwerbssteuer-Stelle	
Finanzamt Balingen, Hermann-Hesse-Straße 4	07433 972208
Sprechzeiten: Montag, Mittwoch und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr	07433 972209
Grundbuchamt/Notariat	
Notariat – Grundbuchamt, Obertorplatz 8	9371-23 (Grundbuchamt)
Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr	9371-0 (Notariat/Zentrale)



I. BAU- UND PLANUNGSRECHT

Beginnen wir mit Fragen, die sich allgemein aus dem Baurecht ergeben. Bei Baurecht differenziert man nach dem **Bauplanungsrecht** und dem **Bauordnungsrecht**.
Das Bauplanungsrecht das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
Das Bauordnungsrecht klärt wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.
Als Voraussetzung für die Verwirklichung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht, als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

1.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:
- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Gemeinderat der Stadt ist also zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen zusammen mit den Gemeinden Rangendingen und Jungingen und der Bebauungspläne im Stadtgebiet.

Vor ihrer öffentlichen Bekanntmachung bedarf der Flächennutzungsplan und in Ausnahmefällen auch ein Bebauungsplan der Genehmigung. Zuständig für die Stadt Hechingen und die Verwaltungsgemeinschaft ist das Landratsamt Zollernalbkreis.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Hechingen, sowie der Gemeinden Rangendingen und Jungingen und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Dem Flächennutzungsplan vorangestellt ist ein Landschaftsplan. In diesem sind die besonderen ökologisch hochwertigen Flächen, sowie die landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Der Landschaftsplan ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Auswahl der künftigen Baugebiete. Ob die im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan in der Regel nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan i. d. R. gleichzeitig in einem so genannten Parallelverfahren geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen Aufstellung erneut überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hechingen mit den Gemeinden Rangendingen und Jungingen ist am 05.06.2004 in Kraft getreten.

Gegenwärtig wird in Absprache mit den Gemeinden Rangendingen und Jungingen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht bei der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

1.3 Bebauungsplan

In einem Bebauungsplan wird die verbindliche Bauleitplanung festgelegt, d. h. wie die Grundstücke bebaut werden können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Baugesetz sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen während der Aufstellungsphase noch möglich sind.

Diese Entwürfe werden nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse durch Text- und Planskizze beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, ausgelegt und den Besuchern von Fachkräften erläutert. Diese sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Besucher festzuhalten und dem Gemeinderat mitzuteilen. Parallel zu dieser Bürgeranhörung werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanentwurf gehört. Der Gemeinderat entscheidet anschließend wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

INGENIEURBÜRO DREHER

TRAGWERKSPLANUNG / STATIK
BAUPHYSIK
ALLG. INGENIEURPLANUNG

Dipl. Ing. (FH) L. Dreher | **Dipl. Ing. T. Dreher**
e-mail: mail@buero-dreher.de

72414 Rangendingen, Kreuzstr. 4, Telefon (07471) 82990
72501 Gammertingen, Steinbeisstr. 1, Telefon (07574) 935110

Wussten Sie schon … dass über die Hälfte der Deutschen in den eigenen vier Wänden wohnt?

architektur erleben...

Architekturbüro
Raimund Mantei
Dipl. Ing. (FH), freier Architekt

- Wohnungsbau
- Industriebau
- Öffentliche Gebäude
- Sanierungen
- Bauschadengutachten

An der Breite 5, 72379 Hechingen, Tel.: 0 74 71 / 1 22 41, Fax: 0 74 71 / 1 22 05
e-mail: architekturbuero.mantei@t-online.de, web: www.mantei-architekt.de



Peter und Lochner

Beratende Ingenieure
für Bauwesen GmbH

Dipl.-Ing. Peter Bock
Prüfingenieur für Bautechnik VBI, VPI

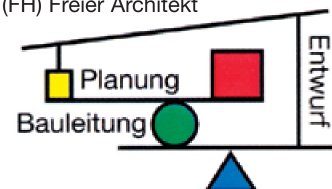
Obere Rheinstraße 7c
78479 Reichenau
Tel.: 0 75 34/92 08-0
Fax: 0 75 34/92 08-30

Haußmannstraße 78
70188 Stuttgart
Tel.: 07 11/9 23 77-0
Fax: 07 11/9 23 77-28

E-Mail: R@PuL.ingenieure.de
Internet: www.PuL.ingenieure.de und www.PeterBock-online.de

Architekturbüro
Wolfram Golias
Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt

– Industriebau
– Wohnungsbau
– Altbausanierung
– Bauüberwachung



72379 Hechingen-Stetten · Ochsenweid 3 · **Tel. 0 74 71/36 42**
E-Mail: architekt-golias@t-online.de



Tragwerksplanung
DEHN GmbH

Lotzenäcker 7 – 72379 Hechingen
Tel. 07471/9321-0
Fax 07471/9321-30
info@dehn-gmbh.de
www.dehn-gmbh.de



I. BAU- UND PLANUNGSRECHT

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den planungsrechtlichen Festsetzungen, ggf. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und aus einer Begründung besteht, wird einen Monat öffentlich ausgelegt. Bei Bebauungsplänen, die nach dem 24.06.2004 ins Verfahren gebracht werden, ist darüber hinaus noch ein Umweltbericht erforderlich, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung.

Der Gemeinderat hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und im Rahmen eines Abwägungsverfahrens zu entscheiden, ob diese in den Bebauungsplan übernommen werden. Ändert sich dadurch der Planentwurf, so ist dieser nochmals öffentlich auszulegen, wobei dann bestimmt werden kann, dass nur noch bezüglich der zuletzt eingearbeiteten Änderungen sowohl durch die Bürgerschaft, als auch die Träger öffentlicher Belange Stellung genommen werden darf.

Über die eventuell vorgebrachten weiteren Anregungen hat dann der Gemeinderat nochmals zu befinden. Anschließend wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Sofern der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird er durch seine Veröffentlichung in Kraft gesetzt.

Weicht der Bebauungsplan von den Festlegungen des Flächennutzungsplanes ab, bedarf er nach wie vor einer Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen benachbarten Grundstückseigentümer, wie auch der am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange voraus. In diesem Fall ist lediglich Satzungsbeschluss und Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

1.4 Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird zur Neuordnung von Grundstücken oftmals eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Das Umlegungsverfahren wird oft parallel oder zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, um hierbei gewonnene Erkenntnisse und Wünsche der Grundstückseigentümer noch im Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Hierdurch wird auch die Voraussetzung geschaffen, dass bald nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der abgeschlossenen Umlegung mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Um den Wünschen aller Beteiligten gerecht werden zu können, wird von Seiten der Stadt Hechingen darauf Wert gelegt, dass die Baulandumlegung im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens durchgeführt wird.

1.5 Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung aus dem Jahre 2010 umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art (Abstandsflächen etc.) an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es das Genehmigungsverfahren, sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.



II. DIE BAUGENEHMIGUNG



Seit dem in Kraft treten der neuen Landesbauordnung im Jahre 2010 sind folgende Begriffe für den Bauherren wichtig:

- Verfahrensfreie Vorhaben
- Kenntnisgabeverfahren
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- Genehmigungsverfahren
- Bauvorlagen
- Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
- Baugenehmigungsgebühren
- Fristen

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, wobei jedoch der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben erheblich ausgeweitet wurde. Bei Baugenehmigungsverfahren sind zwei verschiedene Verfahrenswege, Kenntnisgabeverfahren und Baugenehmigungsverfahren, beide abhängig von bestimmten Voraussetzungen, zu beachten.

2.1 Verfahrensfreie Vorhaben

Im Anhang zur Landesbauordnung (LBO) sind insgesamt 12 Vorhabensgruppen aufgeführt. Für den Bauherrn von besonderem Interesse ist die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage, bzw. eines Carport bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche ohne eine Baugenehmigung. Ferner ist eine Nutzungsänderung auch verfahrensfrei, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und sich der Umbau nur im Inneren des Gebäudes vollzieht. In diesem verfahrensfreien Rahmen können auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ausgeführt werden. Sofern jedoch Dachaufbauten, also Dachgauben erfolgen sollen, muss eine evtl. Genehmigungspflicht bei der Baurechtsbehörde abgeklärt werden.

In jedem Falle muss jedoch auch bei den verfahrensfreien Vorhaben beachtet werden, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Verfahrensfrei heißt also nicht, dass das Bauvorhaben ohne Rücksicht auf das geltende Baurecht abgewickelt werden kann, insbesondere müssen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die dort geltenden Vorschriften, z. B. über den Standort einer Garage / Carport beachtet werden.

2.2 Kenntnisgabeverfahren

Wenn für das Vorhaben an sich eine Genehmigung benötigt wird und das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, können bestimmte Vorhaben im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens abgewickelt werden.

Die Baurechtsbehörde wird innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Eingang der Bauvorlagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen. Innerhalb derselben Frist werden die Angrenzer benachrichtigt. Der Bauherr kann nach zwei Wochen – wenn die Angrenzer vorher schriftlich zugestimmt haben – ansonsten nach einem Monat mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen. Ist für das Bauvorhaben eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erforderlich, ist diese gesondert zu beantragen. Mit den davon betroffenen Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

2.3 Genehmigungsverfahren

Beim Genehmigungsverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, wird dem Bauherrn unverzüglich mitgeteilt, welche Ergänzungen erforderlich sind. Sobald die Vollständigkeit der Unterlagen gegeben ist, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn den Eingang mit Datumsangabe mitzuteilen und gleichzeitig die berührten Stellen sowie die Nachbarn zu hören. Je nach Umfang und Lage des Bauvorhabens kann hier eine nicht unerhebliche Anzahl zu beteiligender Stellen erforderlich werden. Die Mitteilung muss auch den Zeitpunkt enthalten, zu dem voraussichtlich die baurechtliche Entscheidung erfolgt. Dieser Zeitpunkt errechnet sich dahingehend, dass bei Wohngebäuden, zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb von einem Monat und bei den sonstigen Vorhaben innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden ist, wobei die Frist jedoch erst dann beginnt, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Selbstverständlich wird die Baurechtsbehörde immer bestrebt sein, die Baugenehmigung sobald als möglich zu erteilen. Deshalb sind die bekannt gegebenen Entscheidungsfristen allenfalls ein Anhaltspunkt, bis wann in diesem Falle mit der Baugenehmigung gerechnet werden kann.

2.4 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Durch die Gesetzesänderung wird ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren als drittes baurechtliches Verfahren neu eingeführt. § 52 Abs. 1 LBO sieht vor, dass es bei Bauvorhaben nach § 51 Abs. 1 LBO durchgeführt werden kann. Das vereinfachte Verfahren besitzt also die gleichen gegenständlichen Anwendungen wie das Kenntnisgabeverfahren. Es ist vor allem bei



II. DIE BAUGENEHMIGUNG

Wohngebäuden bis zur Hochhausgrenze (22 m), sowie bei Nichtwohngebäuden bis zu einer Höhe von 7 m anzuwenden. Auch das vereinfachte Verfahren ist generell nicht für so genannte Sonderbauten im Sinne des § 38 LBO eröffnet. Diese bleiben weiterhin dem normalen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Anders als beim Kenntnisgabeverfahren, das nur bei Vorhaben im Bereich qualifizierter Bebauungspläne anwendbar ist, ist der räumliche Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nicht beschränkt. Es ist daher nicht nur bei Vorhaben im beplanten Bereich, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB eröffnet.

Im Vergleich zum normalen Baugenehmigungsverfahren hat das vereinfachte Verfahren einen eingeschränkten Prüfungsumfang, der in § 52 Abs. 2 LBO festgelegt wird. Danach prüft die Baurechtsbehörde nur noch die folgenden Bereiche:

- Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach planungsrechtlichen Vorschriften
- Übereinstimmung mit den §§ 5-7 LBO (abstandsflächenrechtliche Vorschriften)
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit in diesen Anforderungen an die Baugenehmigung gestellt werden

2.5 Bauvorlagen

Abhängig davon, welches Verfahren durchgeführt wird, sind die Bauvorlagen in entsprechendem Umfang, Qualität und Anzahl einzureichen. In jedem Fall werden ein Lageplan, die Bauzeichnungen und die Darstellung der Grundstücksentwässerung benötigt. Während die Fristen im Kenntnisgabeverfahren nur dann greifen, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, besteht beim Genehmigungsverfahren die Möglichkeit, die Darstellung der Grundstücksentwässerung und andere Planunterlagen nachzureichen. In diesem Falle sind diese Planunterlagen so rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können. Dies gilt beim Genehmigungsverfahren für die Darstellung der Grundstücksentwässerung, sowie für die bautechnischen Nachweise.



Im Kenntnisgabeverfahren gehören zur Vollständigkeit der Bauvorlagen zusätzlich der Standsicherheitsnachweis, die Bestätigungen des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers und die Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen hat; zudem sind die Namen, Anschriften und Unterschriften des Bauherrn und des Bauleiters einzutragen. Die Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren sind in zweifacher Ausfertigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

Im Genehmigungsverfahren werden zusätzlich die bautechnische Bestätigung und die Baubeschreibung benötigt, die die Nutzung des Vorhabens, die Konstruktion, die Feuerungsanlagen und die haustechnischen Anlagen erläutert.

Die Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren sind in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Stadt als Baurechtsbehörde einzureichen. Um eine zügige Bearbeitung zu erreichen und die Entscheidungsfrist zu verkürzen, empfiehlt sich jedoch, die Planhefte mehrfach einzureichen, damit diese im Anhörungsverfahren „sternförmig“ versandt werden können. Formulare für die Baugenehmigungsverfahren liegen bei der Baurechtsbehörde bereit.

Die Stadt Hechingen bietet auf ihrer Homepage (www.hechingen.de) einen Formularservice an, in dem alle einschlägigen Formulare herunter geladen werden können.

II. DIE BAUGENEHMIGUNG



2.6 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen wurde oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

2.7 Baugenehmigungsgebühren

Im Baugenehmigungsverfahren beträgt die Baugenehmigungsgebühr 6 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 200,– €.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beträgt die Baugenehmigungsgebühr 4 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 200,– €.

Im Kenntnisgabeverfahren sind die Gebühren wesentlich geringer. Abhängig von der Größe des Bauvorhabens beläuft sich die Gebührenbelastung auf 2 ‰ der Baukosten.
Zusätzlich fallen Kosten für die Nachbaranhörung und eventuell notwendige Befreiungen an.

Gebührenpflichtig ist auch die Rücknahme oder Ablehnung eines Bauantrages.

Details sind in der anzuwendenden Gebührensatzung geregelt.

2.8 Fristen

Im Baugenehmigungsverfahren:

Nach Eingang des Bauantrags und der Bauvorlagen hat die Baurechtsbehörde zehn Arbeitstage Zeit die Unterlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Dem Bauherrn ist unverzüglich mitzuteilen, wenn noch Ergänzungen zu erbringen sind. Wenn er die Ergänzungen nicht in angemessener Frist liefert, kann der Bauantrag zurückgewiesen werden.
Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, sind dem Bauherrn unverzüglich der Eingang der Unterlagen und das Datum der Entscheidung schriftlich mitzuteilen.

Gleichzeitig werden die berührten Stellen aufgefordert eine Stellungnahme innerhalb von höchstens einem Monat abzugeben. Berührte Stellen sind zum Beispiel Landratsamt, Schornsteinfeger, Denkmalschutz, Umweltschutz und Stadtwerke.
Die Baurechtsbehörde muss innerhalb von zwei Monaten, nachdem alle vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen eingegangen sind, über den Bauantrag entscheiden.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren:

Über den Bauantrag muss innerhalb eines Monats, nachdem alle vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen eingegangen sind, entschieden werden.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen müssen gesondert beantragt werden.

Im Kenntnisgabeverfahren:

Innerhalb von fünf Arbeitstagen hat die Gemeinde zu prüfen, ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind, die Erschließung gesichert ist, eine hindernde Baulast besteht oder ob das Vorhaben in einem Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich, Stadtumbaugebiet oder innerhalb dem Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt (hierfür sind gesonderte Genehmigungen erforderlich).

Nach dieser Prüfung muss die Gemeinde dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen oder ihm mitteilen, dass einer der o. g. Prüfungspunkte nicht erfüllt ist. Wenn Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden müssen, darf mit diesen Arbeiten erst begonnen werden, wenn dem Antrag durch die Baurechtsbehörde durch einen förmlichen Bescheid entsprochen wurde. Hierfür ist ein besonderer Antrag erforderlich.





III. BAUGRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksmarkt / Grundstückskauf

Sowohl in der Kernstadt, als auch in den Stadtteilen bietet die Stadt Hechingen Bauplatzgrundstücke zur Erstellung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten an. Anfragen und Bewerbungen sind dabei an den Fachbereich 1, **SG Liegenschaften**, zu richten. Für Bauplätze in den Stadtteilen stehen auch die jeweiligen Ortschaftsverwaltungen für Auskünfte zur Verfügung. Beim Erwerb eines städtischen Bauplatzes wird dem Erwerber eine zeitliche Bauverpflichtung auferlegt.

Daneben besteht auch die Möglichkeit, sich ein geeignetes Baugrundstück auf dem privaten Markt zu beschaffen. Dies kann unter Einschaltung eines Immobilienmaklers, der Immobilienabteilungen bei Banken und Sparkassen, den Bausparkassen oder aber auch durch ein entsprechendes Zeitungsinserat erfolgen.

Bevor man sich endgültig für einen Bauplatz entscheidet, ist es empfehlenswert, unter Hinzuziehung eines Planers die Beschaffenheit und die Lage des Grundstückes vorab einer näheren Prüfung zu unterziehen. Der Interessent sollte sich auch darüber erkundigen, ob evtl. Rechte Dritter (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte usw.) vorhanden sind, die ggf. bei einem Erwerb bestehen bleiben müssen.

Der Erwerb eines Grundstückes bedarf grundsätzlich eines notariell beurkundeten Kaufvertrages. Das Eigentum an dem Kaufgrundstück geht erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber über und diese kann erst nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen, nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer und nach Auflassung erfolgen. Sofern eine Vermessung des Grundstückes erforderlich ist, bedarf es hierzu einer amtlichen Vermessungsurkunde. Üblicherweise wird beim Kauf eines Grundstückes der vereinbarte Kaufpreis in einem Betrag sofort zur Zahlung fällig. Der Verkäufer hat dabei zuvor nachzuweisen, ob und in welcher Höhe in dem vereinbarten Kaufpreis bereits angefallene Anliegerbeiträge enthalten sind bzw. ob solche Beiträge für das Kaufgrundstück zukünftig noch anfallen. Es sei auch noch darauf hingewiesen, dass vor der Eigentumsumschreibung eine Belastung des Kaufgrundstückes durch den Käufer, insbesondere mit Grundpfandrechten, normalerweise nicht möglich ist.



3.2 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstückseigentümer oder Käufer sollten sich zunächst einmal beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Bauordnung, erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar bzw. auf dem Grundstück ist die Erstellung eines Bauwerkes in der Regel zulässig, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Fläche und über die Straßenflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan),
- das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht,
- die Erschließung gesichert ist (z. B. fertige Baustraße, Wasser – Kanal – Anschluss usw.), oder
- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und den Festsetzungen etwaiger einfacher Bebauungspläne nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist oder
- es im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) liegt und
- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Fazit:
Ohne ausreichende benutzbare Erschließung (z. B. Straße, Wasser – Kanal – Anschluss) ist ein Grundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn das Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Hierüber erhalten Sie umfassende und rechtlich fundierte Auskünfte beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Bauordnung.

Soll das Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes verwirklicht werden oder sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, so benötigen Sie zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens darüber hinaus noch die Zustimmung der Stadt.

3.3 Wohnungseigentum

Auch können Baugrundstücke mit Bauwerken bebaut werden, an denen Miteigentum zu bestimmten Anteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wird. Mit dem Miteigentum ist ein Sondereigentumsrecht z. B. an einer in sich abgeschlossenen Wohnung oder einem Teileigentum z. B. einem Garagenplatz verbunden.

3.4 Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu.
Dies sind die Grunderwerbssteuer (5,0 % vom Kaufpreis), die Notariats- und Grundbuchkosten (1,5 bis 2,0 % des Kaufpreises), und evtl. eine Maklerprovision (2,0 bis 6,0 % des Kaufpreises zzgl. MwSt.).



III. BAUGRUNDSTÜCK

3.5 Grundstückswerte

Auskunft über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung. Auf der Grundlage der Richtwertkarten erhalten Sie einen ersten guten Anhalt über gängige Grundstückspreise. Die Bodenrichtwerte sind auch auf der Homepage der Stadt Hechingen (www.hechingen.de – Wirtschaft und Bauen – Gutachterausschuss – Bodenrichtwerte) einsehbar.

3.6 Erschließungskosten

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen, so müssen diese Kosten in der Finanzierungsplanung berücksichtigt werden. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch noch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal, die Kläranlage und die Wasserversorgung anfallen. Der Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, informiert Sie darüber ob noch Anliegerbeiträge fällig werden.

Die Kosten für den Straßenendausbau richten sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten, wobei die Höhe von vielen Faktoren abhängt. Wird ein großzügiger Straßenraum mit breiten Gehwegen auf beiden Seiten, verkehrsberuhigenden Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätzen, usw. vorgesehen, so verteuern diese die Straßenkosten. Aus diesem Grund variiert die Höhe dieses so genannten Erschließungsbeitrages von Baugebiet zu Baugebiet.

Die Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge werden auf der Grundlage der Grundstücksgröße, und der zulässigen Bauweise auf dem Grundstück ermittelt. Aus diesem Grund sind diese Beiträge pro qm Grundstücksfläche bei gleichen Bebauungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet gleich hoch. Über die aktuellen Berechnungswerte erhalten Sie beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, Auskunft.

3.7 Grundstücksteilung

Die Teilung sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes bedarf seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 und der Landesbauordnung im Jahre 2000, keiner behördlichen Genehmigung mehr.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Teilung eines bebauten Grundstückes wurde in die Verantwortung des Grundstückseigentümers übertragen.

Da die Baurechtsbehörde vorgenommene Grundstücksteilungen, die gegen geltendes Baurecht verstoßen in jedem Fall beanstanden muss, sollten Sie sich in Ihrem eigenen Interesse vor der Durchführung einer Grundstücksteilung durch die Baurechtsbehörde beraten lassen. Sie ersparen sich dadurch unnötige Kosten und Ärger.





Wir suchen für unsere Kunden **Bauplätze, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.**

72379 Hechingen, Am Schlossplatz 1 – Telefon 07471 184-8110

Im Handumdrehen zum Eigenheim. Die Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.



Sparkasse Zollernalb



IV. VER- UND ENTSORGUNGS-EINRICHTUNGEN

4.1 Unterrichtung der Stadt über Bauvorhaben und Abbruchvorhaben

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Ihre Freilegung muss stets möglich sein.
Daher gilt für jedes Bauwerk, ob Schuppen, Carport, Wohnhaus oder Industrieanlage, dass die Stadt vom Vorhaben unterrichtet wird, indem ein aussagekräftiger maßstäblicher Lageplan des vorgesehenen Bauwerkes vorgelegt wird, auch wenn zu dem zu errichtenden Bauwerk weder Gas, Wasser noch ein Anschluss an die Kanalisation benötigt werden sollte.
Ist eine Leitung von der vorgesehenen Baumaßnahme tangiert, muss diese vor Baubeginn auf eine andere Trasse verlegt werden oder das Bauwerk muss an einem anderen Ort errichtet werden. Die Kosten für die Verlegung einer Leitung hat in der Regel der Verursacher zu tragen.
Soll ein Bauwerk abgebrochen werden, müssen die Städtischen Werke ebenfalls bereits bei der Planung verständigt werden. Im Interesse einer sicheren Versorgung und um Unfälle zu vermeiden, müssen grundsätzlich alle Verbindungsleitungen zu den Versorgungsnetzen (Gas und Wasser) abgetrennt werden, bevor mit den Abbrucharbeiten begonnen wird.

Die Städtischen Werke nehmen alle Bauwerke und alle in ihrem Besitz befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse für Gas und Wasser in ihre Rohrnetzpläne auf. Diese bilden die Grundlage für eine sichere Ver- und Entsorgung und für sichere Arbeiten aller an Bauwerken beteiligter Personen. Es ist daher auch erforderlich, dass die Städtischen Werke darüber informiert werden, wo neue Bauwerke erstellt und wo Bauwerke beseitigt werden.

4.2 Hausanschlüsse bei Neubauten

Die Anschlüsse an die Wasser- und ggf. Gasversorgung, sowie an die Kanalisation bedürfen unabhängig vom Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren einer gesonderten Genehmigung.

Zuständig hierfür sind für
Kanalisation:
Städtische Werke Hechingen
Eigenbetrieb Entsorgung,
Telefon 07471 9365-40

Wasser- und Gasversorgung:
Städtische Werke Hechingen,
Telefon 07471 9365-0
Alte Rottenburger Straße 5
Telefax 07471 9365-30

Für die Genehmigung ist die Vorlage eines weiteren Planheftes mit detaillierten Angaben bei diesen Stellen erforderlich. In Absprache mit dem Bauherrn wird festgelegt, wie die Hausanschlüsse zu führen sind.

Nach Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen erteilen die Städtischen Werke die schriftliche Genehmigung zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen und informieren den Bauherrn über die vorgesehene Lage der Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse, sowie über die weiteren Arbeiten, die mit der Errichtung der Hausanschlüsse zusammenhängen.

4.3 Telefon- und Kabelanschluss

Von Seiten der Anbieter wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung des Gebäudes genügend Leerrohre zur Verkabelung geplanter Telekommunikationsanlagen eingeplant werden. Jeder Bauherr sollte seine geplante Baumaßnahme rechtzeitig den Anbietern melden; interessant ist hierbei der Umfang der Baumaßnahme mit der entsprechenden Anzahl der Wohneinheiten etc.

Wussten Sie schon … dass über 80 % der befragten Deutschen energiesparende Maßnahmen in ihrem Haushalt ergreifen?

V. BAUAUSFÜHRUNG



5.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

Der Baugenehmigung sind entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beim Fachbereich 2 Sachgebiet Ortspolizei der Stadt eingeholt werden.

5.2 Baubeginn

a. Baugenehmigungsverfahren

Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung der Baufreigabe durch die Baurechtsbehörde begonnen werden. Der Baufreigabeschein (Roter Punkt) wird erteilt, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen (z. B. statischer Nachweis) erfüllt sind.

b. Kenntnisgabeverfahren

Wenn die Baurechtsbehörde die Vollständigkeit der Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren bestätigt hat, und die Angrenzer dem Vorhaben vorher schriftlich zugestimmt haben, darf der Bauherr zwei Wochen nach Mitteilung der Vollständigkeit mit der Ausführung des Vorhabens beginnen. Wenn die Angrenzer nicht vorher zugestimmt haben, darf er erst nach einem Monat mit den Arbeiten beginnen. Ferner muss der Bauherr Grundriss und Höhenlage von Gebäuden auf dem Baugrundstück durch einen Sachverständigen festlegen lassen, dem Bezirksschornsteinfeger technische Angaben über Feuerungsanlagen vorlegen und gegebenenfalls einen bautechnischen Nachweis (z. B. eine geprüfte Statik) von einem Sachverständigen vorlegen.
Ist für das Bauvorhaben eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erforderlich, ist diese gesondert zu beantragen. Mit den davon betroffenen Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Die ordnungsgemäße Abwicklung und die Einhaltung aller rechtlichen und technischen Bestimmungen liegen im Kenntnisgabeverfahren in der alleinigen Verantwortung des Bauherrn bzw. des von diesem beauftragen Bauleiters.

5.3 Bauüberwachung/Bauabnahme

Beim Kenntnisgabeverfahren erfolgt grundsätzlich keine Bauüberwachung. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben findet eine Bauüberwachung nur statt, sofern dies der Bauherr beantragt, oder es die Baurechtsbehörde für erforderlich hält. Eine Bauabnahme findet nur statt, sofern dies die Baurechtsbehörde anordnet.

5.4 Verstöße gegen das Baurecht

In § 75 der LBO für Baden-Württemberg werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Diese liegen zum Beispiel vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder Abweichung von genehmigten Plänen bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden.

Das gleiche gilt, wenn im Kenntnisgabeverfahren von den eingereichten Plänen abgewichen wird. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung bzw. Befreiung im Kenntnisgabeverfahren sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.





V. BAUAUSFÜHRUNG

5.5. Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Die Baustellenverordnung (BaustellV) ist seit dem 1. Juli 1998 in Kraft und enthält organisatorische Mindestanforderungen zur Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Baustellenbeschäftigten. Der Bauherr (als Verursacher) trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben. Deshalb ist er zur Einleitung und Umsetzung der in der BaustellV verankerten baustellenspezifischen Arbeitsschutzmaßnahmen sowohl bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens, als auch bei der Koordinierung der Bauausführung verpflichtet.

Die Unternehmer, die auf der Baustelle tätig werden, müssen die Arbeitsschutzvorschriften einhalten und die speziellen Sicherheitshinweise beachten, um die Gefährdung weiterer Personen auf der Baustelle zu vermeiden.

Die BaustellV ist anzuwenden, wenn die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und dort mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden, der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet oder auf der Baustelle mehrere Arbeitgeber tätig werden. Der Bauherr hat dem Gewerbeaufsichtsamt bzw. staatlichen Amt für Arbeitssicherheit spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln, die u. a. den Ort der Baustelle, den Namen und die Anschrift des Bauherrn, die Art des Bauvorhabens, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten enthält. Zusätzlich zu dieser Vorankündigung ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) zu erstellen, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden oder wenn besonders gefährliche Arbeiten, wie z. B. Arbeiten mit explosionsgefährlichen oder hochentzündlichen Stoffen ausgeführt werden.

Der Bauherr kann einen Koordinator bestimmen, dies kann z. B. der Architekt sein.

5.6 Ökologisches Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiter verfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.



5.7 Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Holz

Nicht nur die Gesundheitsverträglichkeit spielt bei der Auswahl baubiologischer Baustoffe eine Rolle, sondern auch die Umweltbelastungen bei der Herstellung und der Beseitigung.

In der Herstellung sowie in der Bearbeitung, Wiederverwendung und Beseitigung ist Holz konkurrenzlos umweltverträglich, wenn es aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Bevorzugt werden sollten auch Fenster mit Holzprofilen, da Aluminiumfenster wegen der Umweltbelastung bei der Herstellung problematisch sind und PVC-Fenster Chlor und Schwermetalle enthalten.

Sie belasten die Umwelt sowohl bei der Herstellung als auch bei der Entsorgung. Einen vertretbaren Kompromiss stellen Fenster mit Aluminium-Holzprofilen dar.





V. BAUAUSFÜHRUNG

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Die Verwendung von Wärmeschutzglas mit einem geringen K-Wert ist Bedingung. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Durch die natürliche Heizkraft der Sonne, kann man mit diesem „Puffer" Heizkosten sparen. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass es sich um keinen beheizten Wintergarten handelt. Ein beheizter Wintergarten wird eher mehr Energie verbrauchen als ein gemauerter Raum. Moderne Wärmeschutzverglasungen bestehen aus drei Scheiben. Die Zwischenräume sind mit Edelgas gefüllt. Das Glas ist zusätzlich unsichtbar beschichtet, um die langwellige Wärmestrahlung im Haus zu halten. Ein wichtiges Qualitätsmerkmal ist der U-Wert. Je niedriger er ist, desto weniger Wärme geht verloren.
Details sind in der Energieeinsparverordnung (EneV) 2009 geregelt. Spätestens Anfang des Jahres 2014 ist mit der Novellierung der EneV mit gesteigerten Anforderungen zu rechnen.

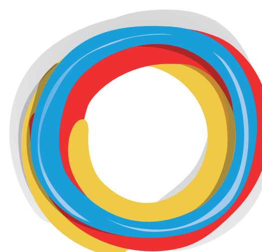
Wärmedämmung – Dach

Bei Dachumbauten und Erneuerung von Bauteilen sieht die Energieeinsparverordnung genaue U-Werte (Wärmedurchgangswerte) vor. Bei einer Dämmung ist darauf zu achten, dass sich die Feuchtigkeit der Raumluft später nicht in Dach und Wänden niederschlägt, da dies die Dämmung beeinträchtigt und die Bauteile beschädigt. Die Dämmkonstruktion muss so aufgebaut sein, dass sie den Transport der Feuchtigkeit erlaubt, oder es muss an der Innenseite des Raums eine dampfsperrende oder -bremsende Schicht angebracht werden. Beim Dachausbau bietet es sich aus bautechnischer und -biologischer Sicht an, Naturdämmstoffe zu verwenden. Es stehen handelsübliche Dämmstoffe, aber auch Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Wolle, Flachs, Hanf oder Zellulose zur Verfügung.

Wärmedämmung – Haus

Bei der Wärmedämmung des Hauses gibt es verschiedene Methoden:

Bei Neubauten kann bereits durch die Verwendung von monolythischem Mauerwerk eine hohe Wärmedämmung erzielt werden. Dabei erhalten die Mauersteine durch entsprechende Isoliermaterialien in den Hohlräumen bereits einen hohen Dämmwert.
Wärmedämmputz ist wegen seines geringen Wärmedurchgangs die geringwertigste Art der Wärmedämmung. Dem Grundputz werden Perlite, Bimsstein oder Polystyrolkugeln beigemischt. Ein wasserabweisender Überputz ist der Abschluss. Wärmedämmputz erreicht den ge-





ringsten Einspareffekt und kommt nur noch als Ausnahme zum Einsatz.

Eine gut eingeführte Technik ist die Fassadenverkleidung. Grundlage ist eine Unterkonstruktion, die an der Wand montiert wird. Das Dämmmaterial in Matten oder Platten wird zwischen die Grundlatten eingebaut. Auf die Grundlatten werden Konterlatten montiert, an denen die Fassade aus Metallbahnen (Kupfer oder Aluminium), Holz oder anderen Werkstoffen aufgehängt wird. Für ein paar Zentimeter Luft zwischen Fassade und Dämmung sorgt die Konterlattung. Daher spricht man von einer „vorgehängten und hinterlüfteten Fassade“. Die Luftschicht sorgt ihrerseits für einen Dämmeffekt.

Beim Wärmedämmverbundsystem werden Dämmplatten an der Außenwand befestigt und überputzt. Ein Armierungsgewebe, das Risse im Putz verhindern soll, wird in die erste Putzschicht eingebettet. Als Schluss wird der Oberputz aufgetragen.

Ein System aus zwei Wänden, das die Dämmwirkung aus dem Zwischenraum zieht, ist die Kerndämmung. Ein Sichtmauerwerk wird in geringem Abstand vor die tragende Außenwand gesetzt. Diese bestehende Lücke ist luftgefüllt und nutzt so die Dämmwirkung von Luft, dies ähnelt dem System einer mageren Fassadenverkleidung. Wenn der Spalt mit Dämmstoff verfüllt wird, steigt die Dämmwirkung deutlich und ähnelt dem Wärmeverbundsystem.

Die Vakuumdämmung ist die jüngste Entwicklung und funktioniert nach dem Warmhalteprinzip von Thermoskannen. Platten aus mikroporösen Werkstoffen werden als Stützkern und Hohlraumsystem unter Vakuum in eine gas- und wasserdampfdichte Folie eingeschweißt. Die Pakete aus Folie und Stützkern isolieren durch die äußerst geringe Wärmeleitfähigkeit des Vakuums sehr gut.

Bei der Wahl des Dämmmaterials stehen Dämmmatten aus Mineralfasern wie Glas- oder Steinwolle und Dämmplatten aus Kunststoffen wie Polystyrol-Hartschaum zur Verfügung. Zudem gibt es noch Dämmmaterial aus natürlichen Rohstoffen wie Platten und Matten aus Holzfasern, Kork, Hanf, Kokosfaser oder Schilf.

5.8 Energiesparendes Bauen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt





V. BAUAUSFÜHRUNG



über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefel- und Kohlendioxyd.

Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?" ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, z. B. der
Energieagentur des Zollernalbkreises,
Bleuelwiesen 12 in 72458 Albstadt
unter Tel.: 07431 1342777 oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

Brennwertheiztechnik:
Brennwertgeräte stehen für energiesparendes Heizen, weil diese Wärmeerzeuger den eingesetzten Brennstoff optimal nutzen. Ein Brennwertgerät bedingt eine exakte Auslegung der Heizungsanlage einschließlich Abgasleitung.

Als Heizflächen eignen sich grundsätzlich alle handelsüblichen Plattenheizkörper oder Radiatoren, wobei diese aufgrund der niedrigeren Temperaturen größer sein müssen.

Heizen mit Holz ist CO_2-neutral:
Heizen mit Holz im Kaminofen kann gesunde Strahlungswärme erzeugen und den Luftaustausch im Raum fördern. Dabei verursacht diese Art Wärmegewinnung mit Holz gerade beim klimawirksamen CO_2 keine zusätzliche Belastung der Umwelt.

Funktioniert die Feuerstätte optimal, sind auch Emissionen an SO_2, NOX, CO und Staub recht niedrig. Eine gute Holzfeuerung setzt die gleiche

V. BAUAUSFÜHRUNG



Menge CO_2 wieder frei, die der Baum beim Wachsen für seine Pflanzenbausteine aus der Luft recycelt hat.

Wärmepumpe:
Die Funktionsweise einer Wärmepumpe ist vergleichbar mit der eines Kühlschranks. Einem Medium (z. B. Luftwärme, Wasserwärme, Erdwärme, Solarenergie) wird die Wärme entzogen und an ein anderes abgegeben. Auf die Wärmepumpe übertragen heißt das, sie entzieht den Umweltmedien Luft, Wasser im Erdreich die Wärme und leitet diese an das Heizsystem weiter.

Lüftungstechnik zur Wärmerückgewinnung:
Erhebliche Mengen wertvoller Heizenergie gehen beim herkömmlichen Lüften verloren. Die Fenster immer geschlossen zu halten, ist allerdings auch nicht die richtige Lösung, denn ohne Luftaustausch geht es nun mal nicht. Verbrauchte, feuchtigkeitsbeladene und mit Schad- und Geruchsstoffen belastete „dicke Luft" in der Wohnung macht nicht nur müde und fördert das Unwohlsein, es droht auch die Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelbildung. Gesundes Wohnklima, weniger Schadstoffe, regulierte Luftfeuchtigkeit und geringe Heizkosten – das alles erreicht man mit einer kontrollierten Lüftung. Sogar Allergien auslösende Blütenpollen können durch entsprechende Filter herausgefiltert werden. Beim Neubau oder beim Fensteraustausch bei bestehenden Gebäuden wird die Aufstellung eines Lüftungskonzeptes zur Bedingung. Dieses fordert den Nachweis eines ausreichenden nutzerunabhängigen Luftwechsels zum Feuchteschutz und damit zur Vorbeugung von Schimmelschäden.

Richtig gelüftet wird durch Stoß- und Querlüftung. Mindestens viermal am Tag müssen die Fenster für fünf bis zehn Minuten ganz geöffnet werden. Während dieser Zeit sollten die Heizkörper abgestellt werden. Durch den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage werden die Energieverluste besser reduziert. Von einem kleinen Ventilator wird dem Bedarf entsprechend verbrauchte Luft aus den am meisten belasteten Räumen (Bäder, Toiletten und Küche) abgezogen. Wenn die Gebäudehülle luftdicht ist, strömt von Wohn-, Ess- und Schlafräumen Frischluft nach. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bietet eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz. Die verbrauchte Luft wird über einen Wärmetauscher geführt. Die Wärme wird entzogen und auf die kalte Frischluft übertragen.

Kollektoren:
Der Einsatz von Solaranlagen bietet eine ökologisch sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Systemen, die ausschließlich fossile Brennstoffe wie Erdöl und Erdgas zur Energieerzeugung nutzen. Während die Vorkommen fossiler Rohstoffe begrenzt sind, steht mit dem natürlichen Licht- und Wärmespender Sonne eine Energiequelle zur Verfügung, die nahezu unerschöpflich und darüber hinaus auch kostenlos ist.

Für Bauherren und Eigenheimbesitzer wird es daher immer interessanter, die natürliche Energie der Sonne zu nutzen und sie durch die Installation einer leistungsfähigen Sonnenkollektoranlage in Wärme umzuwandeln.

Für einen 4-Personenhaushalt geht man von Kollektorflächen von 6-7 m^2 aus, sowie von einem Wasserspeichervolumen von ca. 400 l.

Richtig eingesetzt kann eine Solarkollektoranlage 50-70 % des jährlichen Energiebedarfs für die Brauchwassererwärmung eines Hauses decken. Auch wenn beim Bau eines Hauses nicht sofort eine Solaranlage installiert wird, sollten die Möglichkeiten für eine spätere Solarenergienutzung mit eingeplant werden.





V. BAUAUSFÜHRUNG

Stromerzeugung aus Sonnenlicht (Photovoltaik):
Die Photovoltaik ermöglicht es, Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umzuwandeln. Diese Umwandlung erfolgt durch den so genannten photovoltaischen Effekt, sprich der Wechselwirkung zwischen einstrahlendem Sonnenlicht und dotiertem Halbleitermaterial der Solarzelle. Dabei kommt es zur Freisetzung von elektrischen Ladungsträgern, die mittels metallischer Kontakte abgeführt werden. Der so erzeugte Gleichstrom lässt sich durch einen nachgeschalteten Wechselrichter in netztauglichen Wechselstrom transformieren. Eine PV-Anlage mit einer Solarmodulfläche von 20 m² erbringt im Jahr ca. 1.800 bis 2.000 kWh Strom. Ohne mögliche Zuschüsse entstehen Kosten von ca. 15.000 Euro. Will ein 4-Personenhaushalt bei einem Energieverbrauch von ca. 4.000 kWh Strom den gesamten Bedarf über die Photovoltaikanlage decken, so würde eine Fläche von 40-45 m² benötigt.

Das Passivhaus:
Das Prinzip eines Passivhauses ist überzeugend einfach: Je besser der Grundriss und einige Regeldetails überarbeitet werden, desto leichter ist es, das Gebäude in eine Dämmung zu packen. Die Stärke des Dämmmaterials spielt dabei auch eine entscheidende Rolle. Der architektonischen Gestaltung eines Gebäudes bietet das keinerlei Einhalt. Das Passivhaus ist der zurzeit beste wirtschaftlich erreichbare energetische Baustandard.

Man kommt ohne konventionelles Heiz- oder Klimatisierungssystem aus. Es besitzt beste Fenstertechnik, sehr hohen Wärmedämmstandard und wärmebrückenfreie Bauweise sowie eine luftdichte Hülle und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Wärmegewinne werden „passiv“ durch die Verglasung und die Wärmeabgabe von Personen und Haushaltsgeräten erzielt.



Niedrigenergiehaus:
Wärme fließt aus beheizten Räumen, durch die sie umschließenden Flächen – Außenwände, Decken, Böden und Fenster – an die kältere Umgebung ab. Eine Verringerung dieses Wärmeflusses führt damit zu weniger Energieverbrauch für die Raumheizung. Für die Erstellung der Außenwände sollten Leichtbausteine wie porosierte Leichtziegel, Porenbetonsteine oder Leichtbetonsteine verwendet werden. Außenwände können aus einem einschaligen Mauerwerk mit einer Außendämmung oder aus zweischaligem Mauerwerk mit dazwischen liegender Wärmedämmung bestehen. Kellerdecken und Decken unter Dachgeschossen sollten zusätzlich zur Estrichdämmung mit einer mindestens 8 cm bzw. 20 cm dicken Dämmschicht versehen werden. Die hier anzuwendende Energieeinsparverordnung stammt aus dem Jahre 2009. Neubauten dürfen nur noch nach deren Richtlinien erstellt werden. Es bleibt dem Bauherrn freigestellt, wie er die Zielwerte erreicht: Wärmedämmung, Anlagentechnik, erneuerbare Energien oder Wärmerückgewinnung. Je nach Oberflächen-Volumen-Verhältnis des Gebäudes ist der Grenzwert unterschiedlich.

5.9 Erneuerbare Energien und Energieausweis
Für neue Wohn- und Nichtwohngebäude gilt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes. Pflicht ist, dass der Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch anteilige Nutzung von mindestens 20 % an erneuerbaren Energien zu decken ist.

Thermische Solaranlagen dienen zur Beheizung der Warmwasserheizung und müssen min. 15 % des Wärmebedarfs decken. Bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen sind 0,04 m²

V. BAUAUSFÜHRUNG



Anlagefläche pro m² Nutzfläche nötig und 0,03 m² Kollektorfläche pro m² Nutzfläche bei Mehrfamilienhäusern. Der Deckungsbeitrag einer thermischen Solaranlage am gesamten Energiebedarf ist abhängig von vielen Faktoren (Dämmstandard des Hauses, Größe, Ausrichtung und Neigung der Kollektoren, Nutzerverhalten).

Bei einer Photovoltaikanlage wird die Energie des Lichts direkt in elektrische Energie umgewandelt. Eine Photovoltaik-Anlage besteht aus drei Teilen: Solargenerator, Wechselrichter und Einspeisezähler. Der außen sichtbare Teil der Anlage ist der Solargenerator. Er wandelt auf dem Dach Sonnenlicht in Strom um. Es wird Gleichstrom erzeugt, der dann aber in den bei uns üblichen Wechselstrom umgewandelt wird; dies ist die Aufgabe des Wechselrichters. Der Einspeisezähler erfasst die Strommenge, die von der Anlage ins Stromnetz eingespeist wird. Bei der Nutzung gasförmiger Biomasse muss der Wärmebedarf zu mindestens 30 % gedeckt werden. Mindestens 50 % des Bedarfs müssen bei der Nutzung von flüssiger oder fester Biomasse (Bioöl oder Holz) gedeckt werden und die genutzten Heizkessel müssen einen Mindestwirkungsgrad einhalten.

Heizen mit Holz ist die älteste Form menschlicher Energiegewinnung. Es gibt Kamin- und Kachelöfen und Zentralheizungen mit Holzfeuerung. Zwischen diesen Möglichkeiten muss man sich entscheiden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Holz als Brennstoff zu nutzen: Stück- oder Scheitholz, Holzhackschnitzel, Holzpellets und Holzbriketts.

Holzfeuerungsanlagen müssen die Anforderungen der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Kleinfeuerungsanlagenverordnung) erfüllen. Danach müssen u. a. bestimmte Grenzwerte eingehalten werden. Der Bedarf muss zu mindestens 50 % bei der Nutzung von Erd- oder Umweltwärme mittels Wärmepumpen gedeckt werden. Erfasst werden müssen Wärmemenge und Stromverbrauch.

Die Wärmepumpe nimmt über den Verdampfer Umweltwärme auf, komprimiert die Flüssigkeit mittels des Verdichters auf eine höhere Temperatur und führt die Wärme dann über den Verflüssiger dem Heiz- und Brauchwassersystem zu. Je geringer der Unterschied zwischen der Umwelt-Temperatur und der Heiz-Temperatur, desto weniger muss die Wärmepumpe arbeiten und Strom aufnehmen.

Bei der Geothermie sind Wärmetauschrohre in einer Tiefe von bis zu 400 m verlegt. Zusätzlich ist ebenfalls eine Wärmepumpe nötig. Die Effizienz einer Wärmepumpe zeigt sich in der Jahresarbeitszahl (JAZ), bei der die ins Gebäude abgegebene Wärmeenergie ins Verhältnis zur aufgenommenen elektrischen Energie gesetzt wird. Wenn ein Blockheizkraftwerk und Nah-/Fernwärmenetze mit Abwärmenutzung und Kraftwärmekopplung betrieben wird, müssen 50 % des Wärmebedarfs gedeckt werden.

Energiesparmaßnahmen an Gebäudehülle und Gebäudetechnik müssen ein Einsparvolumen von mindestens 15 % aufzeigen. Erneuerbare Energien und Ersatzmaßnahmen können zur Pflichterfüllung kombiniert werden. Seit 2010 ist das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz von Baden-Württemberg gültig. Danach sind die Hauseigentümer von älteren Wohnhäusern verpflichtet, beim Austausch des Heizwärmeerzeugers (Bestandteil einer Zentralheizungsanlage; Etagenheizungen oder Einzelöfen sind bei dem Austausch nicht betroffen) erneuerbare Energien zu nutzen. 10 % der benötigten Energie soll





V. BAUAUSFÜHRUNG

geliefert werden. Der Energieausweis ist seit dem 1. Juli 2009 für Gebäude Pflicht. Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung sind die Ausweise vorzulegen. Es wird zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis unterschieden. Zur Einstufung des Gebäudes wird beim Verbrauchsausweis der gemittelte, witterungsbereinigte Endenergiebedarf (z. B. der Verbrauch von Erdgas oder Heizöl) der letzten drei Jahre herangezogen. Der Bedarfsausweis stellt den theoretischen, mit normativen Bedingungen berechneten Energiebedarf des Gebäudes dar und schafft die Grundlage für Vergleiche. Durch die nutzerunabhängige Berechnung wird ein objektiver Vergleich der Immobilie mit anderen Gebäuden ermöglicht. Der Energieausweis wird von einem Fachmann erstellt und ist zehn Jahre gültig.

5.10 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab.

Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft, nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer



beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten".
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
7. Baustoffe „horten". Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, wenn genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden sind.

5.11 Boden- und Umweltschutz

1.1. Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen, sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

1.2 Bodenaushub

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung

Wussten Sie schon ... dass jeder zweite Bauherr sich für ein Haus aus Stein entscheidet?



V. BAUAUSFÜHRUNG

der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

• Bodenaushub
Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

• Bauschutt
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nichtaufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

• Verwertbare Baustellenabfälle
Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

• Nichtverwertbare Baustellenabfälle
Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

• Schadstoffhaltige Abfälle
Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen: Abbeize, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist wird damit auch zu Sonderabfall.

• Asbesthaltige Abfälle
Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben.

Diese Unternehmen sind mit Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassener Fläche ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden kann.



- **Weitere Auskünfte erhalten Sie bei der Abfallberatung des Landratsamtes Zollernalbkreis**
- **Gewerbeabfall: Telefon 07433 92-1380**
- **Allgemeine Abfallberatung: Telefon 07433 92-1371 oder 92-1381**

VI. FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS



6.1 Staatliche Förderungen

Es wird nichts gefördert, das gesetzlich gefordert ist. Bei Wohngebäuden sind Wärmedämmmaßnahmen und Investitionen in die Haustechnik förderfähig, vor allem, wenn dabei erneuerbare Energien genutzt werden. Staatliche Förderprogramme werden allgemein durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) umgesetzt.

Im Förderprogramm „Energieeffizient bauen" können Neubauten von der KfW gefördert werden, wenn die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung deutlich unterschritten werden. Die Förderung erfolgt über vergünstigte Darlehen, die je nach erreichtem Gebäudestandard mit unterschiedlich hohen Tilgungszuschüssen kombiniert werden.

Das Förderprogramm „Energieeffizient sanieren" gilt für bestehende Gebäude. Hier werden Einzelmaßnahmen, die zur Energieeinsparung beitragen und auch umfassende Modernisierungen, die das ganze Haus betreffen, mittels vergünstigter Kredite gefördert. Möglich sind auch rückzahlbare Zuschüsse, wenn es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt. Die Höhe richtet sich nach dem erreichten energetischen Niveau.

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

6.2 Landeskreditanstalt – Lakra

LAKRA-Förderung

Bei bestimmten Voraussetzungen ist eine Förderung durch die Landeskreditbank möglich. Hierzu ist es wichtig, vor dem Kauf einer Immobilie, vor Baubeginn bzw. vor Beginn von Erweiterungsmaßnahmen einen Antrag zu stellen bzw. sich rechtzeitig darüber zu informieren. Ansprechpartner in diesen Angelegenheiten ist die Wohnbauförderstelle beim Landratsamt Zollernalbkreis in Balingen unter Tel.: 07433 921317. Die Details der Wohnraumförderung mit LAKRA-Mitteln können der aktuellen Broschüre „Wohnraumförderung 2012", die bei der Wohnbauförderungsstelle des Bauverwaltungsamtes erhältlich ist, entnommen werden.





VII. DER BAU IST FERTIG

7.1 Bauabnahme

Mit der Zahlung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen vier Jahre bei Bauwerken bzw. bei Werken, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht zwei Jahre, nach BGB-Verträgen fünf Jahre bei einem Bauwerk. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

7.2 Baumängel

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. In der Praxis überwiegen nicht die Ausführung und Überwachungsfehler, sondern die Planungsfehler. Architekten müssen Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden abschließen. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist, und gegen wen Sie einen Anspruch haben.

7.3 Vorgehensweise

Kommt der Handwerker der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter und vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

7.4 Bauabnahme durch die Baurechtsbehörde

Die Abnahme durch die Baurechtsbehörde ist nicht mehr der Regelfall. Sollte die Baurechtsbehörde im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Abnahme vorschreiben, hat der Bauherr rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahme gegeben sind. Bei Beanstandungen kann die Abnahme abgelehnt werden.
Bei genehmigungs- und kenntnisgabepflichtigen Vorhaben darf die Feuerungsanlage erst in Betrieb genommen werden, wenn diese von einem Bezirksschornsteinfegermeister abgenommen worden ist.



VIII. SICHERUNG DES EIGENHEIMS

Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

8.1 Licht am Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings können auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung auslösen. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

8.2 Rollläden

Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine recht hohe Sicherheit.

8.3 Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen.

Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können je nach Ausführung wieder abgeschraubt werden.



8.4 Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es eher, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muss ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, sollte diese inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

8.5 Alarmanlagen

Sie sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarm kommen kann. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis.

8.6 Sicherheitsfenster

Sie stellen mit ihren speziellen Beschlagsystemen, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurfhemmendes Sicherheitsglas verwendet werden.

8.7 Gesamtkonzept

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen beseitigt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.



IX. RENOVIERUNG, MODERNISIERUNG, SANIERUNG

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich die Chance für Neubauten bietet, desto mehr gewinnen die bestehenden Gebäude wieder an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhersteller schließen sich diesem Trend an. In besonderer Weise nimmt sich auch die ständig wachsende Zahl der Heimwerker den Altbauten an, denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

9.1 Renovierung

Oft bleibt es aber nicht mehr bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten, wie einen neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, dann wird der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.



9.2 Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Zu diesen Modernisierungsmaßnahmen zählt die Erneuerung von Fenstern und Türen, neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung im juristischen Sinne ist, dass der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern müssen Fachfirmen überlassen werden. Die Verbesserung des Wärmeschutzes auch bei älteren Wohngebäuden ist dem Gesetzgeber ein besonderes Anliegen. Daher werden i. d. R. jährlich neue Förderprogramme aufgelegt, bei denen über ein zinsverbilligtes Darlehen durch die LBank oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes oder Heizungsanlagen eine Förderung erfolgen kann.

9.3 Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

IX. RENOVIERUNG, MODERNISIERUNG, SANIERUNG



Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel auch Sachverständige, z. B. Architekten, hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, sind beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, einzusehen.



9.4 Genehmigung

Wer eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Genehmigung durchführt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert eine Geldbuße bzw. kann dazu gezwungen werden, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Oft genügt schon ein Anruf bei der Baurechtsbehörde, um zu erfahren, ob die geplante Baumaßnahme genehmigungsfrei ist oder nicht.

9.5 Finanzielle Vergünstigungen

Auch bezüglich finanzieller Zuschüsse rentiert sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstigen, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. In § 82 a der Einkommensteuerdurchführungsverordnung ist im Einzelnen geregelt, welche Maßnahmen steuerlich begünstigt abgeschrieben werden können. Ob man allerdings mit einem Altbau finanziell günstiger wegkommt als bei einem Neubau, hängt ganz wesentlich vom Zustand des alten Hauses ab. Wer einen Altbau erwerben will, sollte deshalb immer Sachverständige (Adresse über die Architekten- und Handelskammer) zu Rate ziehen. Wenn die Erneuerungsarbeiten in den Bereich der Sanierung fallen, ist größte Vorsicht geboten. Der Zeitaufwand für die baulichen Maßnahmen, wie auch die finanziellen Opfer können dann wesentlich höher sein als beim Neubau. Allerdings repräsentieren solche Objekte im sanierten Zustand einen meist auch unvergleichbaren Wert.



X. DACHAUSBAU

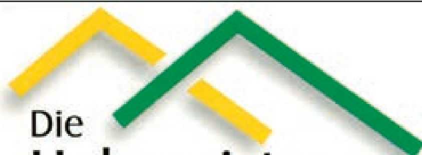


Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen, denn im Vergleich zur Bereitstellung von gänzlich neuem Wohnraum sind Dachausbauten mit deutlich weniger Zeit-, Arbeits- und Kostenaufwand verbunden. Nicht zuletzt lockt der Staat mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen, und gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. In so manchem Fall kann auf eine behördliche Genehmigung sogar ganz verzichtet werden. In welchen Fällen eine offizielle Ausbaugenehmigung erforderlich ist, erfahren Sie beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung.

Genehmigungsfrei ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume unterm Dach, wenn in einem Wohngebäude die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. Bei dem Einbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist darauf zu achten, dass die in der Landesbauordnung von Baden-Württemberg festgelegte Raumhöhe nicht unterschritten wird, Sonderregelungen gelten bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmälern. Als einzelne Aufenthaltsräume gelten Räume, die im selben Gebäude befindlichen Wohnungen räumlich oder funktionell zugeordnet sind (z. B. einzelne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie freiberuflich genutzte Räume, soweit sie mit einer Wohnung räumlich verbunden sind). Bei Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen sind bei Wohnraum im Dachgeschoss ggf. besondere Brandschutzvorschriften zu beachten. Auskünfte hierüber erhalten Sie beim Bau verständigen der Baurechtsbehörde, Telefon 07471 940-147.

Jede Nutzungseinheit (Wohnung) im Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen:

Einen Zugang über das Treppenhaus, sowie mindestens eines von der Feuerwehr anleiterbaren Fenster (lichte Größe 90 x 90). Für Maisonettenwohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.



Wussten Sie schon … dass 14 % der Bundesbürger zuhause Probleme mit Feuchtigkeit haben?

XI. DENKMALSCHUTZ





Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche und ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Kleinigkeiten, wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen in ihrem Charakter, tragen zu Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfe. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chance eröffnen – ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen. Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt werden soll. Verständlicherweise denken sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen können. Jedoch wird kein Eigentümer mit der Unterschutzstellung seines Hauses überrumpelt. Vielmehr erfolgt vorher eine Anhörung. Auch die Stadt kann sich zur geplanten Unterschutzstellung äußern.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekten und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Sind Bauteile, wie z. B. Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Der jeweils zuständige Gebietskonservator beim Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Denkmalschutz gibt auch Tipps für Pflegemaßnahmen, Reinigung und Ansetzarbeiten.

Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch auch hier gibt es in Einzelfällen aus Mitteln des Landes Zuschüsse. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme nach Absprache mit dem zuständigen Gebietskonservator an das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Denkmalpflege wenden.

Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Diesbezüglich gibt Ihnen der Fachbereich 3, SG Bauverwaltung (Telefon 940-141), gerne Auskunft.



XII. BAUEN IN DER STADT

In den letzten Jahrzehnten hat die bauliche Entwicklung in der Regel am Rande der Städte durch die Ausweisung neuer großer Baugebiete (z. B. Stockoch, Killberg) stattgefunden. In den letzten Jahren hat sich jedoch immer deutlicher herauskristallisiert, dass selbst bei einer Stadt in der Größe von Hechingen ein gewisses Umdenken stattgefunden hat, die zu einer vermehrten Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen führte. Dabei handelt es sich nicht nur um ältere Leute, die die fußläufigen Verbindungen zu den Geschäften für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen, auch die jüngere Generation hat erkannt, dass es ein attraktives Wohnen „in alten Gemäuern" geben kann.

Die Stadt trägt diesen Wünschen Rechnung. Neben dem Marienheim auf dem so genannten „Spittelgelände" wird gegenwärtig ein kleineres Neubaugebiet für insgesamt 16 Wohngebäude ausgewiesen.

12.1 Neubaugebiete in der Stadt

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Hechingen die bauliche Entwicklung in der Stadt und den Stadtteilen für die kommenden Jahre festgelegt. Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Daher sind folgende Neubaugebiete in naher Zukunft geplant, bzw. stehen kurz vor ihrer Verwirklichung:

Hechingen-Kernstadt Baugebiet „Killberg" (in mehreren Abschnitten)	800 – 1.000 WE
Hechingen-Bechtoldsweiler Baugebiet „Spielweg"	6 WE
Hechingen-Boll Baugebiet „Rosenäcker"	25-30 WE
Hechingen-Schlatt Baugebiet „Wilden"	50 WE
Hechingen-Stein Baugebiet „Knittswiesen IV"	8 – 12 WE
Hechingen-Stetten Baugebiet „Hilb" (in mehreren Abschnitten)	80 WE
Hechingen-Weilheim Baugebiet „Berg II"	15 WE

12.2 Alt- oder Neubau

Baugrundstücke im innerstädtischen Bereich sind nach wie vor rar. Wer einen Altbau kauft oder besitzt wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit durch den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt in den Genuss von Zuschüssen zu gelangen. Voraussetzung hierfür ist allerdings der Nachweis, dass diese Baumaßnahmen aus den Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst refinanziert werden können.

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Hechingen, Sachgebiet Bauordnung. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadt Hechingen, Sachgebiet Bauordnung entgegen.

Druck: Beer Druck GmbH • Gabelmannsplatz 4-6 • 95632 Wunsiedel

Fotos:
Baurechtsbehörde der Stadt Hechingen – Herr Strauch

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

72379062 / 5. Auflage / 2013



phase 01

Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben. Was genau heißt das für mich?"

02

wissen, was möglich ist. die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitätsvoll und werthaltig bauen. Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden, individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau. Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.architektenprofile.de

03

www.architektenprofile.de



Die Broschüre
„Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang" schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.

Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

Fenster und Türen der neuesten Generation

Seit über 45 Jahren aus eigener Produktion







Wir bieten Ihnen Qualität vom Fachmann:

- Individuell gefertigte Fenster und Haustüren nach Ihren Wünschen, aus eigener Produktion, in Holz, Holz-Aluminium oder Kunststoff
- Ausführliche Planung und Beratung zu Farbe, Form und Funktion Ihrer neuen Fenster
- Genaues Aufmaß vor Ort
- Schnelle und saubere Qualitätsmontage im Altbau und Neubau









Gutbrod Fenster und Türen GmbH & Co. KG

72411 Bodelshausen Dörnlestr. 2 + 4 Tel. 07471/9584-0 Fax - 78 www.gutbrod-fenster.de